Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der ausliegenden Stelle bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorfer Liste.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorfer Liste.

1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) (§ 8 i. V. m § 1 BauNVO)

Zulässig sind nur
- Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorfer Liste.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorfer Liste.

1.4 Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für den vorhandenen Schreinereibetrieb auf dem Grundstück Gemarkung Heerdt, Flur 25, Flurstück 449 (Greifweg 162) wird ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO wie folgt festgesetzt:
Erweiterung, Änderungen und Erneuerungen des Schreinereibetriebes Greifweg 162 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, wenn für die umliegenden Wohnnutzungen der hier anzuhaltende Schutzanspruch eingehalten wird. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass vom Betrieb der Anlage keine erheblichen Belästigungen für die Wohnnachbarschaft im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen.

Düsseldorfer Sortimentsliste
(Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	**3. baumarktspezifische Kernsortimente**
1.1 Nahrungs- und Genussmittel	3.1 Bausstoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...)
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)
1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)
1.5 (Schnitt-)Blumen	3.5 Farben, Lacke, Tapeten
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.6 Bodenbeläge
	3.7 Beschläge, Eisenwaren
	3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern
2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)	**4. gartencenterspezifische Kernsortimente**
2.1 persönlicher Bedarf	4.1 Gartenbedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.2 Pflanzgefäße
2.1.3 Uhren, Schmuck	4.1.3 Gartengeräte
2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.1.5 Sanitätswaren	4.1.5 Pflanzenschutzmittel
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	**4.2 Gartenmöbel und -einrichtungen**
2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör; Stoffe, Kurzwaren, Bettwaren, Matratzen, Wolle, Nähmaschinen)	4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser
2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik	**4.3 Garten und Balkonmöbel**
2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	**5. Möbel**
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanterie waren, Geschenkartikel)	**5.1 Polstermöbel, Kücheneinbel**
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	**5.2 Büromöbel und -maschinen**
2.3.1 Basteln, Spielwaren	**5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt**
2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	**5.4 Beleuchtungskörper, Lampen**
2.3.3 Bürobedarf / Papier / Schreibwaren	**5.5 Teppichböden und Teppiche**
2.3.4 Unterhaltungselektronik, Kommunikation, Unterhaltungs- und Kommunikationsmedien, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)	**6. Fahrzeuge**
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	**6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger**
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	**6.2 KFZ-Teile und -Zubehör**
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	**6.3 Boote und Zubehör**
	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen sowie Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 86 BauO NRW)

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

Technikaufbauten sind um mindestens 2,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und bis zu einer absoluten Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
Treppenräume und Fahrstuhlschächte können, ohne von den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden zu müssen, bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,00 m oberhalb des obersten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

Sonstige Dachaufbauten sind generell unzulässig.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche.

4. Flächen für das Abstellen von Fahrrädern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 51 BauO NRW)

Pro Wohneinheit ist mindestens ein ebenerdiger Abstellplatz für Fahrräder, sowie für gewerbliche Nutzungen die gemäß BauO NRW notwendigen ebenerdigen Abstellplätze für Fahrräder, auf den Baugrundstücken herzustellen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In allen Baugebieten sind an den parallel zum Greifweg und zur Schanzenstraße ausgerichteten Gebäudefassaden über dem 1. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen:

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:
- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbretter
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder -einbausteine
- Spaltenhohlräume hinter Fassadenverkleidungen
- Attikausbildung von Flachdächern mit 2-3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe

Je angefangene 30 laufende Meter Fassadenfront ist mindestens 1 Quartier vorzusehen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 BauO NRW)

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere baurechtlich zulässige Nutzung benötigt werden.
Je 200 m² dieses Flächenanteils ist mindestens ein schmal- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. 30 % der Grünfläche sind mit blüten- oder fruchttragenden Laubsträuchern zu bepflanzen.

6.2 Je angefangene 5 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist (zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 6.1) je 1 hochstämmiger / groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18/20 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 m² betragen.

6.3 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

6.4 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind vergleste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

6.5 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß Punkt 6.1 und 6.2 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

6.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume mittelgroße hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung in der Pflanzqualität Stammumfang 20 -25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelhalspunkt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Laubbäume 2. Ordnung (10 bis 20 m Baumhöhe und 6 bis 10 m Kronenbreite) sind z.B. Feldahorn „Elsrijk" (Acer campestre „Elsrijk"), schmalkronige Gleditschie (Gleditsia triacanthos „Skyline"), schmale Traubenkirsche (Prunus padus „Tiefurt") oder schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia).

7. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle oder stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

8. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Tiefgaragen, die Raum für mehr als 50 Stellplätze bieten, sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

8.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch schallabsorbierend auszuführen, d.h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 6 dB geringere Schallpegel aufweisen.

8.3 An Fassaden, die an ebenerdige Zu- oder Durchfahrten von Tiefgaragenrampen grenzen, sind Fenster von Aufenthaltsräumen in einem Abstand von 2,5 m zur Zu- oder Durchfahrt der Tiefgaragenrampe nicht zulässig. Geringere Abstände können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.4 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (\\\\\\\\) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 10 - L 11	71 - 75	V	45	40
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB). Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, sowie bei Büro- und Unterrichtsräumen die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht beeinträchtigt wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann bei Wohnungen und Übernachtungsräumen ausnahmsweise auch sichergestellt werden, in dem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Zu öffnende Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V oder höher unzulässig.

9. Gestaltung (§ 86 BauO NRW)

Dachform und Dachneigung
Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen, die an Verkehrsflächen grenzen, sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick. Die gemäß der vorläufigen Anordnung zur weiteren Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lörick der Stadtwerke Düsseldorf AG (veröffentlicht im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 1/2 vom 10.01.2015) am 20.01.2015 in Kraft getretene Wasserschutzzonenverordnung Lörick ist zu beachten.

Flugsicherung
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Kreises im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind ab einer Höhe von 54 m ü.NN nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bei der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 - Luftverkehr - anzuzeigen.

Sofern Bauwerke, einschließlich Antennen, Bauhilfsanlagen, Kräne o.ä. eine Höhe von 115,00 m ü.NN überschreiten, ist im Baugenehmigungsverfahren eine luftverkehrsrechtliche Zustimmung bei der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 - Luftverkehr - einzuholen.

Sofern für Bauvorhaben, die die vorgenannte Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, muss die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde eingeholt werden.

Das Plangebiet liegt zudem im Anlagenschutzbereich Düsseldorf Radar und sofern im späteren Planungsstadium Beeinträchtigungen von militärischen und/oder zivilen Flugsicherungseinrichtungen zu erwarten sind, kann eine Zustimmung zu der Errichtung des geplanten Hochhauses aufgrund § 18a LuftVG versagt werden (materielles Bauverbot).

III. Hinweise

Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünungen der Festsetzungen 6.4. und 6.5 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008, auszuführen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. , Bonn)

Archäologische Bodenfunde
Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden und Befunde gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Grundwasserbeschaffenheit
Zwischen den Grundstücken Schanzenstraße 82 und Schanzenstraße 92 wird das Plangebiet von einer kleinräumigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) durchquert. Bei Durchführung von Wasserhaltungsmaßnahmen im Plangebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Überschwemmungsgebiete
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die Fläche des Plangebietes bei einem Extremereignis am Rhein (1000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden würde. Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich aus dem vorgenannten Szenario nicht. Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartenden Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.
Betroffen ist der

Bebauungsplan Nr.: 5177/37

PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : Oktober 2012 Projektion: Gauß-Krüger

Kreisgrenze (Stadtgrenze) — Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31)
Gemarkungsgrenze — Wirtschafts- und Industriegebäude (X)
Flurgrenze — Garage (G)
Flurstücksgrenze — Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Gebäudegrenze — Baum
Mauer, Zaun, Bordkante usw.
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548))

Kleinsiedlungsgebiet WS
reines Wohngebiet WR
allgemeines Wohngebiet WA
besonderes Wohngebiet WB
Dorfgebiet MD
Mischgebiet MI
Kerngebiet MK
Gewerbegebiet GE
Industriegebiet GI
Sondergebiet SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)
Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. (1,0)
Baumassenzahl z.B. 9,0
Gebäudehöhe GH
Wandhöhe / Firsthöhe bezogen auf WH / FH NN

BAUWEISE

offene Bauweise o
geschlossene Bauweise g
abweichende Bauweise a
nur Einzelhäuser zulässig (E)
nur Doppelhäuser zulässig (D)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
nur Hausgruppen zulässig (H)

SONSTIGES

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) — z.B. Ga
Garagen (Ga)
Tiefgarage (TGa)
Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung — P
als Parkplatz vorgesehen
Garagengeschoss Gg
Oberkante über Straßenhöhe über NN 33,21
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.

Firstrichtung
Satteldach SD
Flachdach FD
Dachneigung Dn
Pultdach PD
Einfriedungsmauer
ggf. mit Höhenangabe erf.
(§ 86 BauO NRW) zul.
Oberkante über Gemeindebeil F. f. G.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) LR
bei schmalen Flächen

Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut
Lichte Höhe LH
Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungs-leitungen wie beschriftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung
oberirdisch
unterirdisch
Hinweis :
Müllcontainerstandplatz
zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.4 der textlichen Festsetzung L1 L2 L3
$L_{1,2,3}$ usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenverkehrsflächen

Angefertigt: Düsseldorf, den 01.10.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 05.05.2016 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 08.08.2016.
61/12 - B - 04/006 Düsseldorf, den 02.10.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 04.06.2014 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 04/006 Düsseldorf, den 02.10.2014
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 3/2015 vom 27.12.2014 in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 04/006 Düsseldorf, den 03.02.2015
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 04/006 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 04/006 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 04/006 Düsseldorf, den 11.02.2016
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 11.02.2016 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 22.02.2016 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 10 vom 12.02.2016 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 04/006 Düsseldorf, den 14.03.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 04/006
Südlich Greifweg II

Maßstab 1:1000
0 10 20 30 40 50 60
Meter